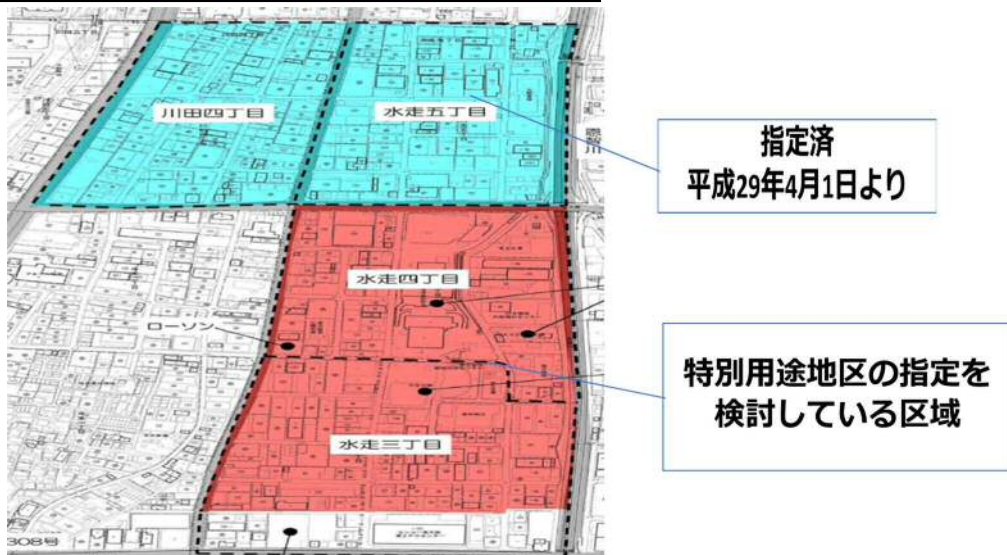


## 水走3・4丁目の特別用途地区指定検討案について

住工共生のまちづくり条例に基づき、検討を進めている水走3・4丁目の特別用途地区(※1)指定について、次のとおり進めていくもの。

- ※1 特別用途地区とは、当該地区の特性にふさわしい土地利用の実現等を目的として、用途地域の指定を補完して定めるものである。水走3・4丁目については、モノづくり推進地域(※2)であり、住宅等の立地を規制することでモノづくり企業が安定的な操業環境の維持・保全を図る。
- ※2 モノづくり推進地域とは、本市の工業地域全域と準工業地域の約91%の指定区域を指す。

### ■今回の特別用途地区指定区域とその理由について



平成29年に指定した「川田4丁目、水走5丁目」は、東大阪市唯一の工業専用地域の南側に隣接し、工業施設等の集積が見られる地域で、市内の他の工業地域と比較しても、モノづくり企業には恵まれた操業環境である。

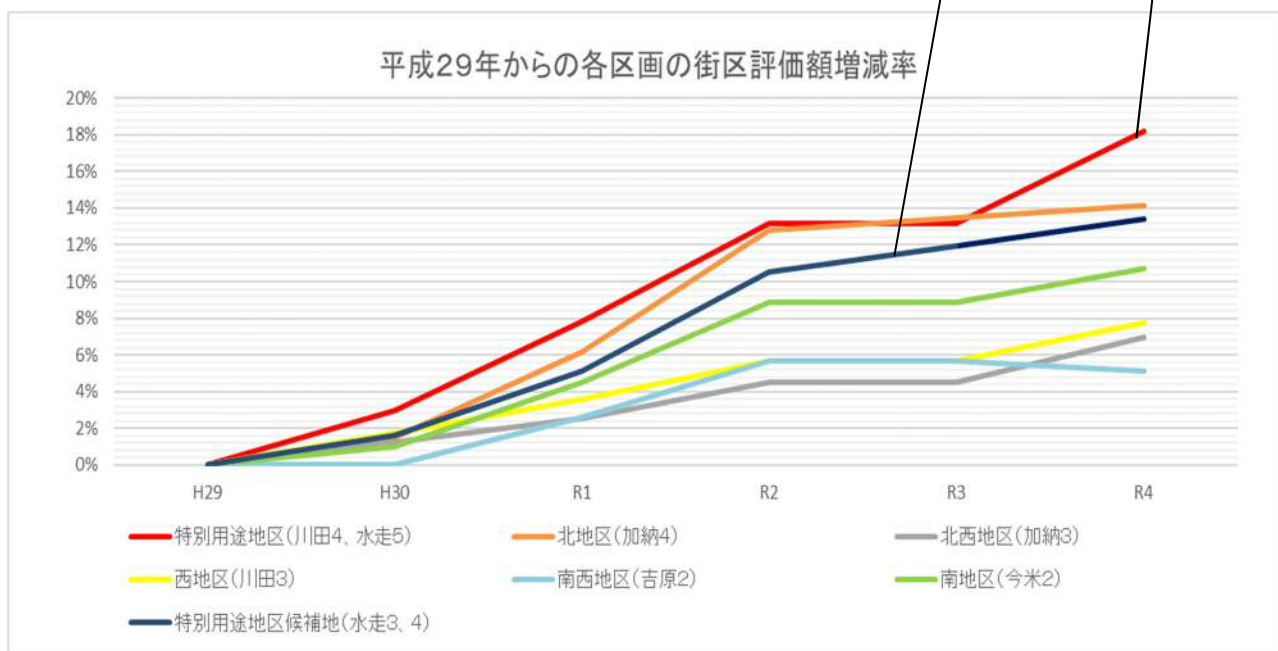
今回指定を検討している水走3・4丁目も工業施設集積のほか、主要幹線道路も近く、恵まれた操業環境にあるが、農地や駐車場などが点在し、今後、操業環境に軋轢が生じる施設が立地する恐れがある。

以上のことから、水走地区の操業環境を長期的に保全し、モノづくり企業の集積地とするため、「川田4丁目、水走5丁目」と同内容で特別用途地区の指定検討を進める事とした。

### ■特別用途地区指定と規制内容について

特別用途地区に指定されると、条例により建築物の用途の規制または緩和を行うことができる。今回の特別用途地区(工業保全地区)では、住宅・共同住宅・寄宿舍・老人ホーム・福祉ホーム等の新たな立地が制限される。

## ■水走周辺地域の地価の推移



上記の表からは、平成29年に特別用途地区に指定した川田4丁目・水走5丁目は、他の地域と同様に地価は上昇傾向を示していることが確認できる。

## ■指定に向けたこれまでの経緯

土地の利用規制を行うことにより長期的な工業用地の保全を目指すことから、該当地区の地権者の理解を得ながら進めていく必要がある。このことから、該当地区の地権者を対象とした意見交換会を開催。

■第1回意見交換会 令和3年3月3日（書面開催）

■第2回意見交換会 令和3年11月9日と13日（対面形式）

・11月9日（火） 19時00分から （場所：東大阪都市清掃施設組合）  
参加人数 5名

・11月13日（土） 19時00分から （場所：東大阪都市清掃施設組合）  
参加人数 2名

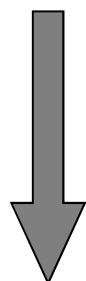
### <第1・2回 意見交換会の代表的な賛成意見>

- ・指定をされると安心して工場経営ができる。
- ・東大阪市は製造業のまちとして今後もあり続けてほしい。そのために地区指定を行うのは良いことだと思う。近年の製造業と地域住民との関係では、住民からの意見が強くなり、東大阪の各地域で製造業

の肩身が狭くなっていると思う。東大阪の地域で製造業の環境が守られれば他地域からの移転も続くと思う。

**<第1・2回 意見交換会の代表的な反対意見>**

- ・将来、土地の売価が低下する可能性がある。その際の支援策がない。
- ・将来子どもがどう処分するかわからず、土地の自由度が下がる指定はしないでほしい。
- ・将来に対する補償はないのか。市が買い取りしてくれないのか。



**【参考】指定地域内に住宅等が9件あり、建て替え等ができないこと、土地の自由度が下がることへの反対意見（7名）があった。**

ご意見をいただいた方へは、市の考えや取組内容を個別に説明。同意を得られない場合は数回にわたって説明を行い、理解をいただけるよう努めてきた。

しかし、7名の反対意見のうち**3名の地権者とは合意が得られないまま**であったため、いただいた意見を踏まえて、現在住居系用途の建物敷地については、規制の適用除外として今までと同じように建て替えや新築ができるように**規制内容案を一部修正**し、以下のように見直すこととした。

**■特別用途地区指定の規制内容の見直し**

既に建設されている住宅等の敷地は、用途規制の適用から除外（これまでと同様に住宅の建て替え等が可能）

ただし、以下のいずれかに該当する場合は適用除外から外れ、規制を適用することとする。

- ・指定後に合筆などにより敷地面積が増加した場合、増加分は適用除外の対象外。
- ・指定後に住宅等から工場などの適格となる建築物が建てられた場合、以後の建替えについては対象外。

指定後の新築できるかの判断

	工場	住宅等	大規模店舗・遊戯施設等 (床面積 3,000 m <sup>2</sup> を超える 飲食店、ボーリング場等)
工業地域	○	○	○
特別用途地区	○	施行の際に既存不適格となる住宅等の敷地は用途規制の適用から除外	×

**見直し後の規制においても、指定地域内の住宅等の敷地面積が増えることはなく、指定地域全体として工業集積を保全することができる内容となっている。**

### ■見直し後の規制内容に基づく第3回意見交換会の開催概要

日時：令和4年10月19日（書面開催）

対象者：土地・建物の地権者161名に書類を送付

賛成意見4件、反対意見3件、その他意見として1件。

※反対意見のうち、2件は新たな反対意見者であり、非住宅系用途（工場・駐車場）の地権者である。

#### <第3回 意見交換会の代表的な賛成意見>

- ・高井田から水走4丁目に移転した企業ですが、移転の原因は騒音と振動による住民の苦情でした。そのため、特別用途地区の指定には大賛成。
- ・水走3・4丁目にモノづくり企業の集積を図るのはいいことだと思うので、進めて欲しい。
- ・モノづくりまちというキャッチフレーズを守るためにも、良い取り組みだと思う。水走3・4丁目の指定に大賛成。できるなら、他の工場集積地も指定して欲しい。

#### <第3回 意見交換会の代表的な反対意見>

- ・現在、テナントに建物を貸しているが、そのテナントが撤退した場合の補償を求める。金融機関からの借金をして建物を建築しており、撤退されると返済できなくなる。賃料の減額を求められた場合も同様。また、地価が上昇するのであれば、市として収用をして欲しい。
- ・既に賃貸で企業に土地を貸している場合、市の支援施策の優遇措置を受けることができない。そのため、土地の自由度がなくなるデメリットの方が大きい。
- ・将来、住宅を建設するつもりで土地を購入した。土地の自由度が下がるのは困る。将来、子どもがどう処分するかも分からない。また将来、土地の売価が低下する可能性があるのは、困る。

### ■最終的な水走3・4丁目特別用途地区の指定への方針について

これまで3回の意見交換会を行い、多くの賛成と反対の意見があり、反対地権者の自宅へ訪問するなど対話を続けてきた。反対意見の中で、指定により土地の売価が低下する可能性については、水走周辺地域の地価の推移を調べ、地価の下落が現状みられないことの説明を行い、また、土地の住宅等の建て替えや新築ができないという意見には、建て替えや新築ができるように規制内容の見直しも行った。

しかし、反対者がゼロという状況にはない。

一方で、水走3・4丁目は、モノづくり企業の操業環境に恵まれた地区でありながら、今後、農地や駐車場等の土地に操業環境を悪化させる施設等が立地する可能性がある。このことから良好な操業環境を保全しつつ、工場を集積することが望ましく、早期の指定を目指す方針である。

この方針について、住工共生まちづくり審議会委員のご意見を伺いたい。

■今後のスケジュール

住工共生まちづくり審議会	令和4年12月23日
都市計画説明会	令和5年1月頃
都市計画公聴会	令和5年2月頃
都市計画案の公告・縦覧	令和5年3月頃
都市計画審議会に付議	令和5年5月頃
議会に上程予定（建築条例）	令和5年6月頃

<参考>

■水走地区の支援施策

市の支援施策の優遇措置

⇒補助制度の要件緩和・補助対象の拡大

	モノづくり推進地域	特別用途地区
工場移転補助金	上限500万円、補助率1/2	上限500万円、補助率 <b>2/3</b>
立地促進補助金	固定資産税・都市計画税の一定割合を3年間補助	固定資産税・都市計画税の一定割合を <b>5年間補助</b>
事業用地継承支援対策補助金 = <b>売主に対する補助</b>	上限500万円（製造業事業用地としての売買契約金額の3%以内）を補助 ①立地する延床500㎡～ ②売却する敷地面積250㎡～	<b>面積要件撤廃</b> + 売却前に「製造業の用途に使用されている」 <b>要件撤廃</b>